

Notas a los Estados Financieros Al 31 de Diciembre del 2016

FORTINVILLA S.A., RUC. 0992880325001, Expediente#181293, se constituyó el 19 de Septiembre del 2014 mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías del 19 de Septiembre del 2014, fue inscrita en el Registro Mercantil el 23 de Septiembre del 2014.

La Compañía tiene por objeto como actividad principal las ACTIVIDAD COMPRA – VENTAS DE BIENES INMUEBLES está ubicada en la Ciudadela Kennedy Norte, JOSE CASTILLO CASTILLO Y MZ 1002 Y MIGUEL ANGEL GRANADOS SOL 16

Declaro que la Compañía FORTINVILLA S.A., da cumplimiento con las Normas Internaciones de Información Financiera (NIIF) para las PYMES

Políticas Contables bajo Normas Internaciones de Información Financiera

Presentación de los Estados Financieros

1. Las Normas Internacionales de Información Financiera: Requieren que los estados financieros sean comparativos.
2. Se requiere la presentación de cuatro (4) estados financieros: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo y notas a los estados financieros.
3. El Estado de situación financiera la entidad ha seleccionado como política de presentación presentarlo por su clasificación, lo cual exige que se presente en corriente y no corriente y que se presente por separado los activos no corrientes disponibles para la venta y los pasivos que surgen de los activos no corrientes disponibles para la venta.
4. El Estado de Resultado Integral la entidad ha decidido como política de presentación presentarlo en dos estados y por la función del gasto, este estado exige que se presente los otros componente de resultado integral, neto de impuesto.
5. Se tiene que presentar el Estado de Cambio en el Patrimonio y el Estado de Flujos de Efectivo, la entidad decidió la presentación por el método indirecto.

6. EFECTIVO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2016	31 de Diciembre del 2015
Efectivo		
<u>Bancos Nacionales</u>		
Banco del Pacífico S.A.	216.301	449.255
Total de efectivo	216.301	449.255

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, representan valores disponibles en un banco local que no tiene ninguna restricción para su utilización inmediata.

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2016	31 de Diciembre del 2015
Otras cuentas por cobrar no relacionadas		
Anticipo a Proveedores	717.517	280.368
Total otras cuentas por cobrar no relacionadas (1)	717.517	280.368

(1) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde a valores entregados como anticipo principalmente a la constructora Etinar S.A. el cual es utilizado como un fondo de operación para la construcción del Conjunto Habitacional “Residencias del Fortín”. Este anticipo será liquidado a medida que avance la obra la cual es fiscalizada por un representante de la Corporación Financiera Nacional CFN.

8. PROYECTO INMOBILIARIO EN CURSO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Proyecto inmobiliario en curso			
Terrenos	(1) (Ver Nota 9)	1.800.000	1.800.000
Viviendas en construcción	(2)	3.172.084	1.483.662
Total proyecto inmobiliario en curso	(Ver Nota 14)	4.972.084	3.283.662

(1) Al 31 de diciembre de 2016 la Compañía mantiene hipoteca abierta sobre el terreno ubicado en la vía Perimetral km 11 provincia del Guayas, cantón Guayaquil, respaldando el crédito que mantiene con la Corporación Financiera Nacional (CFN).

(2) Corresponde principalmente a los valores cancelados a la constructora Etinar S.A. por los conceptos de costos de construcción por las viviendas ubicadas en el Conjunto Habitacional Residencias del Fortín. La Compañía tiene previsto entregar la Etapa No. 1 en el segundo semestre del año 2017.

9. PROVEEDORES COMERCIALES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		31 de Diciembre del 2016	31 de Diciembre del 2015
Proveedores comerciales			
Proveedores Locales	(1)	99.662	2.572
Total Proveedores comerciales		99.662	2.572

(1) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponden a valores pendientes de pago, principalmente a la compañía Etinar S.A. por la construcción del Conjunto Habitacional Residencias del Fortín.

10. OBLIGACIONES CON INSTITUCIÓN FINANCIERA

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Obligaciones financieras			
Corporación Financiera Nacional	(1)	2.500.000	-
Intereses por pagar	(2)	15.584	-
Total obligaciones financieras		2.515.584	-
Menos porción corriente del pasivo largo plazo		765.584	-
Total obligaciones financieras largo plazo (Ver Nota 7)		1.750.000	-

(1) Corresponden a préstamos para la construcción de viviendas otorgados por la Corporación Financiera Nacional (CFN) como se describe a continuación:

- Préstamo por US\$500,000 a una tasa de interés del 6,34% anual, a 720 días plazo cuyo vencimiento es el 10 de mayo del 2018, con una gracia de capital de 360 días y presenta un saldo con corte el 31 de diciembre del 2016 de US\$500,000.
- Préstamo por US\$500,000 a una tasa de interés del 6,35% anual, a 360 días plazo cuyo vencimiento es el 13 de noviembre del 2017 y presenta un saldo con corte el 31 de diciembre del 2016 de US\$500,000.
- Préstamo por US\$500,000 a una tasa de interés del 6,35% anual, a 720 días plazo cuyo vencimiento es el 8 de noviembre del 2018, con una gracia capital de 360 días y presenta un saldo con corte el 31 de diciembre del 2016 de US\$500,000.
- Préstamo por US\$1,000,000 a una tasa de interés del 6,35% anual, a 720 días plazo cuyo vencimiento es el 25 de noviembre del 2018, con una gracia de capital de 360 días y presenta un saldo con corte el 31 de diciembre del 2016 de US\$500,000.

(2) Corresponden a la provisión de intereses por pagar a la Corporación Financiera Nacional (CFN) generados por cada uno de los préstamos otorgados.

Al 31 de diciembre de 2016, estos préstamos están garantizados sobre hipoteca abierta de un terreno ubicado en la vía Perimetral km 11 provincia del Guayas, cantón Guayaquil (Nota 7).

Notas a los Estados Financieros

Línea de crédito – Corporación Financiera Nacional.

Durante el año 2016, la Compañía consiguió una línea de crédito de la Corporación Financiera Nacional (CFN) por un importe de US\$6,400,000 para el financiamiento de la construcción de 306 villas en 4 etapas, los cuales se realizarán en ocho desembolsos y los fondos serán acreditados de acuerdo al cronograma establecido.

11. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2016	31 de Diciembre del 2015
Pasivos por impuestos corriente		
Retenciones en la fuente impuesto a renta por pagar	2.257	612
Retenciones en la fuente IVA por pagar	625	379
Total pasivos por impuestos corrientes (1)	2.882	991

(1) Corresponden a los valores pendientes de pago por concepto de retenciones en la fuente por pagar de impuesto a la renta y retenciones en la fuente de IVA.

12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Un resumen de las transacciones con compañías relacionadas, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2016	31 de Diciembre del 2015
Otras cuentas por cobrar compañía relacionada		
Fideicomiso Residencias del Fortín (1)	1.231.371	
Total otras cuentas por cobrar compañía relacionada	1.231.371	-
Cuentas por pagar compañías y partes relacionadas		
Inmocop S.A. (2)	2.266.075	2.266.075
Vicgrup S.A. (3)	1.707.660	1.317.883
José Machiavello Almeida (3)	525.410	405.764
Total cuentas por pagar compañías y partes relacionadas	4.499.145	3.989.722

Notas a los Estados Financieros

-
- (1) Corresponde a los valores entregados por la Compañía al Fideicomiso Residencias del Fortín, el cual mantiene la administración de los ingresos en dinero por reservas de unidades inmobiliarias permitidas por la Ley, promesas de ventas y ventas de los inmuebles, correspondiente al Proyecto Inmobiliario denominado “Residencias del Fortín”, proyecto inmobiliario que es ejecutado directamente por la Compañía. Dichos fondos son devueltos a la Compañía toda vez que se vaya concluyendo las etapas del proyecto.
- (2) Corresponde al valor pendiente de pago a Inmocop S.A. por la venta que está hiciera a la Compañía de un terreno ubicado en el sector El Fortín y valores recibidos como capital de trabajo para el proyecto inmobiliario “Residencias del Fortín”. Estos valores no generan intereses y no tienen fecha establecida de vencimiento.
- (3) Corresponden a los préstamos otorgados por sus accionistas Vicgrup S.A. y José Machiavello Almeida como capital de trabajo. Estos valores no originan intereses y serán liquidados de acuerdo a la disponibilidad del efectivo de la Compañía.

Las principales transacciones con los accionistas y compañías relacionadas al 31 de diciembre del 2016, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2016
Préstamos	
Vicgrup S.A.	389.777
José Machiavello Almeida	119.646
	509.423
Compras	
Alfamundo S.A.	3.732
Inmobiliaria Periconstruct S.A.	9.144
	12.876

13. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el capital social de la Compañía está constituido por 20,000 acciones ordinarias suscritas y pagadas con un valor nominal de US\$1 cada una. La participación accionaria está distribuido entre sus accionistas: 75% Vicgrup S.A. y, 15 % José Machiavello Almeida.

14. RECLASIFICACIÓN

Existen diferencias entre los saldos de los estados financieros de la Compañía con los presentados en el informe de auditoría al 31 de diciembre del 2015, los cuales presentamos a continuación:

	Saldos Según Registro Contables	Saldos Según Informe de Auditoría	Diferencias
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo	449.255	449.255	-
Otras cuentas por cobrar no relacionadas	280.368	280.368	-
Proyecto inmobiliario en curso	-	3.283.662	(3.283.662)
Total activos corrientes	729.623	4.013.285	(3.283.662)
Activos no corrientes:			
Propiedades, planta y equipos, neto	3.283.662	-	3.283.662
Total activos no corrientes	3.283.662	-	3.283.662
Total de activos	4.013.285	4.013.285	-
Pasivos y patrimonio de los accionistas			
Pasivos corrientes:			
Proveedores comerciales y otras cuentas por pagar	2.572	2.572	-
Pasivos por impuesto corriente	991	991	-
Total pasivos corrientes	3.563	3.563	-
Pasivos no corrientes:			
Cuentas por pagar relacionadas	3.989.722	3.989.722	-
Total pasivos no corrientes	3.989.722	3.989.722	-
Total de pasivos	3.993.285	3.993.285	-
Patrimonio:			
Capital social	20.000	20.000	-
Total patrimonio neto	20.000	20.000	-
Total pasivo más patrimonio neto	4.013.285	4.013.285	-

15. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, a criterio de la Administración de la Compañía, no se mantienen vigentes demandas labores o de otras índoles significativas que deban ser consideradas como un activo o pasivos contingentes; o, requieran su revelación.

16. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGER2008-0464, publicada en el Registro Oficial No. 324, del 25 de abril de 2008, y sus reformas, el Servicio de Rentas Internas estableció el alcance y el contenido de presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y del Informe Integral de Precios de Transferencia.

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2015, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior sean superiores a 3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a 15,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta 15.000.

Al 31 de diciembre de 2016, de acuerdo con la normativa vigente, la Compañía no está obligada a presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia y el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

17. PAGO DE IMPUESTO A LA RENTA POR LA ENAJENACIÓN DE ACCIONES, PARTICIPACIONES Y OTROS DERECHOS REPRESENTATIVOS DE CAPITAL

El artículo 8 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la utilidad generada en la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador, en favor de personas naturales o jurídicas, constituyen renta gravada para quien las percibe.

El artículo 39 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la sociedad de quien se enajena las acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, es el responsable sustituto de las utilidades obtenidas por personas naturales o jurídicas no residentes en Ecuador.

El cuarto artículo no numerado a continuación del artículo 67 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, establece que la sociedad de quien se enajenan las acciones, participaciones o derechos representativos de capital, es el responsable sustituto en caso que el vendedor de los derechos de patrimonio no haya cumplido con la obligación de informar sobre la transacción realizada; sin embargo, la sociedad podrá repetir al accionista lo pagado por concepto del impuesto, multas, intereses o recargos, con cargo a dividendos que se encuentren pendientes en favor del accionista.

18. OTROS ASUNTOS

El 19 de abril de 2016, se expide una reforma en el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen tributario Interno en el cual se establece que para precautelar la debida independencia e imparcialidad, en ningún caso el informe que contiene la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias previsto en este artículo podrá ser elaborado por personas naturales o sociedades que, durante el período fiscal anterior y el correspondiente a la fecha de emisión del citado informe, presten servicios de asesoría tributaria al contribuyente, presten servicios de representación o patrocinio, preparen sus estados financieros o aquellos que actúen como peritos del contribuyente en litigios tributarios en contra del Servicio de Rentas Internas; sea directamente o a través de sus partes relacionadas, partes que compartan la misma franquicia, nombre comercial o marca, o aliados estratégicos. Los servicios de asesoría tributaria referidos incluirán, entre otras cosas, la planificación tributaria, la elaboración del informe de precios de transferencia y

otros certificados e informes exigidos por la Ley de Régimen tributario Interno y su reglamento.

Con fecha 20 de mayo de 2016, se promulgó la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto del 16 de abril de 2016, en la cual en resumen se establece el pago de las siguientes contribuciones por una única vez:

- a) Contribución solidaria del 3% sobre los ingresos obtenidos por las personas naturales
- b) Contribución solidaria sobre el patrimonio de las personas naturales
- c) Contribución solidaria sobre los bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en el Ecuador de propiedad de sociedades residentes en paraísos fiscales u otras jurisdicciones del exterior
- d) Contribución solidaria sobre las utilidades

El pago de estas contribuciones no es un gasto deducible para el pago del impuesto a la renta, sin embargo, en caso que los valores cancelados por concepto de contribuciones, en su totalidad superen la utilidad gravable para el ejercicio 2016, podrán ser compensadas durante los siguientes cinco períodos sin que exceda el 25% de la utilidad del ejercicio a compensar.

Con esta ley la tarifa del IVA fue incrementada al 14% por un período de hasta un año desde el 1 de junio de 2016.

El 14 de junio de 2016, se establece como monto máximo para la aplicación automática de los beneficios previstos en los Convenios para Evitar la Doble Imposición, 20 fracciones básicas gravadas con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales; es decir, US\$223.400 para el ejercicio 2016 por proveedor, debiendo actuar como agente de retención de impuesto a la renta del 22% sobre el exceso, otorgando la posibilidad de que el sujeto pasivo retenido pueda presentar una solicitud de devolución al Servicio de Rentas Internas. En diciembre de 2016 se establece la no obligatoriedad de contar con la certificación de auditores independientes, a efectos de comprobar la pertinencia del gasto, en los pagos efectuados al exterior en aplicación de convenios para evitar la doble imposición suscritos por el Ecuador.

El 24 de octubre de 2016, se expidieron las normas que establecen paraísos fiscales, regímenes fiscales y regímenes o jurisdicciones de menor imposición en las cuales se establece que será considerado como paraíso fiscal a todo régimen de cualquier país o jurisdicción que cumpla con al menos dos de las siguientes condiciones:

- La actividad económica de la compañía que se acoja al régimen no debe desarrollarse dentro de la jurisdicción a la que ésta pertenece. Se incluye a las sociedades plataforma. Se excluye a los regímenes de incentivos a la inversión o al desarrollo económico.

Notas a los Estados Financieros

-
- Cuando la tasa efectiva de impuesto a la renta o impuesto de naturaleza idéntica o análoga sea inferior al 60% a la que corresponde en el Ecuador o que la tarifa sea desconocida por el sujeto pasivo.
 - Que sus disposiciones impidan la solicitud de información de la propiedad efectiva, registros contables, cuentas bancarias o similares sea de manera total o parcial a las administraciones tributarias de la propia jurisdicción o de otras jurisdicciones. Esto también aplica en el caso de fideicomisos.
 - Que permitan a las sociedades mantener derechos representativos de capital al portador o con titulares nominales o formales que no soportan de manera directa el riesgo económico de la propiedad.

Se consideran regímenes fiscales preferenciales y tendrán tratamiento de paraísos fiscales, los siguientes:

- Regímenes de delimitación: son los regímenes especiales que se conceden para empresas bajo control extranjero y no a empresas bajo control nacional.
- Los que permiten a sociedades mantener derechos representativos de capital con titulares nominales o formales que no soporten el riesgo económico de la propiedad y los que no se conozca a sus beneficiarios.
- Regímenes de exención de impuesto a la renta de actividades realizada en el exterior y con mercadería sin origen ni destino en el territorio donde se estableció el régimen.
- Sociedades privadas no obligadas a la inscripción ante la Administración Tributaria del país donde realice sus actividades económicas.

Además en varios cuerpos legales se establecieron varias reformas, entre las cuales mencionamos las más importantes:

- Se agrega la exoneración de los rendimientos financieros por inversiones a plazo fijo en valores de renta fija y depósitos a plazo fijo mayor a un año para sociedades, efectuadas a partir del año 2016.
- Se incluye la exoneración a las utilidades originadas en la enajenación directa o indirectas de acciones, participaciones y otros derechos de capital obtenidas en transacciones realizadas en bolsas de valores ecuatorianas hasta por una fracción básica desgravada del pago de impuesto a la renta de personas naturales.
- No aplicará el límite del 20% de deducibilidad de los pagos por concepto de regalías, servicios administrativos, servicios técnicos, de consultoría y similares; en caso de operaciones con partes relacionadas locales, siempre y cuando les corresponda la misma tarifa impositiva, excepto en el caso de aplicación del beneficio por reinversión de utilidades.

19. REFORMAS LABORALES

El 20 de abril de 2016, se publicó en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 483 la Ley Orgánica para la Justicia Laboral y Reconocimiento del Trabajo en el Hogar, que contempla principalmente, los siguientes cambios:

- Eliminación de tipos de contrato: por tiempo fijo, a prueba, y enganche.
- La bonificación por desahucio se pagará de manera obligatoria en todos los casos en los cuales termine la relación laboral.
- Las utilidades distribuidas a los trabajadores, no podrán exceder de veinticuatro salarios básicos unificados del trabajador en general. En caso de que el valor de estas supere el monto señalado, el excedente será entregado al régimen de prestaciones solidarias de la Seguridad Social.
- Para efectos de responsabilidades laborales se considerarán empresas vinculadas a las personas naturales, jurídicas, patrimonios autónomos y otras modalidades de asociación previstas en la ley, domiciliadas en el Ecuador, en las que una de ellas participe directamente en el capital de la otra en al menos un porcentaje equivalente al 25% del mismo y serán subsidiariamente responsables, para los fines de las obligaciones contraídas con sus trabajadoras o trabajadores.
- El ministerio de relaciones laborales podrá establecer a través de acuerdo ministerial límites a las brechas salariales entre la remuneración máxima de gerentes generales o altos directivos y la remuneración más baja percibida dentro de la respectiva empresa.
- Las pensiones mínimas de invalidez, vejez y de incapacidad permanente total o absoluta, se establecerá de acuerdo al tiempo aportado, en proporción al salario básico unificado y de acuerdo a la tabla detallada en la Ley.

20. SANCIONES

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

21. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2016 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (27 de marzo de 2017), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

22. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la administración y serán presentados a los Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.